KENYATAAN MEDIA

BADAN BERTINDAK PENDUDUK FLAT KOS RENDAH KUCHAI ENTREPRENEURS PARK (KEP LCF)

UNTUK SIARAN SEGERA

Tarikh: 10 September 2025

PERTAHANKAN 100% PERSETUJUAN – BENTENG HAK ASASI, KEADILAN SOSIAL & PEMBANGUNAN MAMPAN

Kuala Lumpur – Kami, suara komuniti yang prihatin, dengan ini menegaskan pendirian teguh bahawa syarat 100% persetujuan pemilik dalam sebarang projek pembangunan semula adalah prinsip mutlak yang tidak boleh diganggu ganti. Kami dengan tegas menentang sebarang cadangan untuk menurunkan ambang persetujuan daripada 100% kepada 75% atau 80% atau 90% dalam Akta Pembangunan Semula Bandar (URA/PSB) yang bakal dibentangkan.

Prinsip ini adalah benteng terakhir untuk melindungi hak asasi, keadilan sosial, warisan budaya, dan maruah setiap rakyat Malaysia, khususnya golongan rentan, daripada kepentingan korporat dan salah guna kuasa.

Demi keadilan, kami berhujah:

1. **HAK PEMILIKAN ADALAH HAK MUTLAK & PERLEMBAGAAN**

   Hak pemilikan hartanah adalah hak fundamental yang dijamin di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Memaksa seseorang menjual rumah mereka tanpa kerelaan penuh adalah satu pencabulan hak asasi. Rumah bukan sekadar aset fizikal; ia adalah tempat kenangan, identiti, keselamatan keluarga, dan warisan. Menurunkan ambang persetujuan adalah satu bentuk **rampasan hak milik secara tidak langsung (*indirect acquisition*)** yang melanggar semangat undang-undang tertinggi negara.

2. **MELINDUNGI GOLONGAN RENTAN DARI EKSPLOITASI**

   Golongan seperti warga emas, orang kurang upaya (OKU), ibu tunggal, dan keluarga berpendapatan rendah (B40) adalah yang paling terjejas. Mereka tidak memiliki sumber untuk melawan tekanan atau manipulasi pemaju. Pemilik yang masih membayar pinjaman perumahan juga akan terbeban dari segi kewangan jika dipaksa menjual. Ambang 100% memastikan mereka tidak dipinggirkan atau kehilangan tempat tinggal hanya kerana tidak berkuasa melawan.

3. **RISIKO GENTRIFIKASI & KETERPINGGIRAN EKONOMI JANGKA PANJANG**

   Pembangunan semula secara paksa adalah resipi untuk **"gentrifikasi terancang"**. Walaupun penduduk asal mendapat unit gantian, mereka akan disingkirkan secara senyap melalui bebanan kos sara hidup yang melambung tinggi seperti fi penyelenggaraan yang mahal, cukai taksiran yang naik mendadak, dan kos utiliti yang lebih tinggi. Akhirnya, mereka terpaksa menjual unit baharu dan berpindah, membiarkan kawasan itu diambil alih oleh golongan yang lebih kaya. Ini bukan pembangunan untuk rakyat, tetapi pembangunan yang menyingkirkan rakyat.

4. **KEHILANGAN WARISAN BUDAYA & JIWA KOMUNITI**

   Pembangunan semula bukan sekadar meruntuhkan bangunan; ia memusnahkan fabrik sosial dan memori kolektif sesebuah komuniti. Jaringan sokongan kejiranan, semangat komuniti (*sense of community*), dan identiti unik sesuatu kawasan akan lenyap, digantikan dengan bangunan konkrit generik tanpa jiwa. Prinsip 100% memberi kuasa kepada komuniti untuk mempertahankan warisan tak ketara ini dan memastikan pembangunan tidak memadamkan sejarah mereka.

5. **REALITI KETIDAKSEIMBANGAN KUASA & RISIKO MANIPULASI**

   Pemaju mempunyai modal dan pengaruh yang besar. Dengan ambang yang rendah, terdapat risiko nyata ugutan, janji palsu, dan 'undi tidak bebas' (*coerced consent*). Berdasarkan aduan penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (KEP), wujud kebimbangan mengenai gangguan dan lawatan malam oleh wakil pemaju untuk mendapatkan persetujuan. Sejarah membuktikan janji pemaju sering tidak ditepati dan penduduk asal akhirnya terpinggir.

6. **KELEMAHAN INSTITUSI & PENGUATKUASAAN**

   Sistem sedia ada mempunyai banyak kelemahan: birokrasi yang rumit, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang tidak sentiasa neutral, dan proses mahkamah yang mahal. **Tanpa syarat 100%, kelemahan ini membuka ruang yang lebih luas untuk salah guna kuasa.** Malaysia juga belum bersedia kerana tidak mempunyai badan pemantau bebas seperti Strata Titles Board di Singapura, menjadikan hak pemilik minoriti semakin rapuh.

7. **'SLIPPERY SLOPE': MEMBUKA PINTU KEPADA HAKISAN HAK MILIK**

   Jika kita benarkan ambang diturunkan kepada 90% atau 80% hari ini, apakah jaminannya ia tidak akan diturunkan lagi kepada 70% atau 60% pada masa hadapan? ***Ini mewujudkan satu duluan (precedent) berbahaya yang menghantar isyarat bahawa hak milik yang dijamin Perlembagaan boleh dirunding semula dan dikompromi demi kepentingan komersial.***

8. **PRINSIP PEMBANGUNAN MAMPAN: PEMULIHARAAN LEBIH BAIK DARI PEROBOHAN**

   Merobohkan bangunan sedia ada secara besar-besaran adalah tindakan yang tidak mampan, membazir sumber, dan meninggalkan jejak karbon yang besar. Syarat 100% memaksa pemaju dan perancang bandar untuk berfikir lebih kreatif, seperti mengubah suai dan menaik taraf bangunan sedia ada (*retrofitting*), yang lebih selari dengan Matlamat Pembangunan Mampan (SDG) global.

TUNTUTAN DAN CADANGAN PENAMBAHBAIKAN TANPA MENGKOMPROMI KEPERLUAN 100% PERSETUJUAN:

Kami bukan sekadar menentang, tetapi mencadangkan penambahbaikan sistem di sekitar prinsip 100% ini:

- **Wujudkan Ombudsman Bebas:** Menubuhkan **tribunal bebas** untuk mengawal selia, menyelesaikan pertikaian, dan menyemak proses pengundian.
- **Sediakan Sokongan Guaman Percuma:** Memberi bantuan guaman (*pro bono*) untuk semua pemilik yang menentang atau terkesan.
- **Perkasakan Model Pembangunan Alternatif Berteraskan Komuniti:** Wujudkan model seperti *koperasi penduduk atau syarikat tujuan khas (SPV)* milik komuniti, supaya keuntungan pembangunan kembali kepada penduduk.

- **Gubal Perundangan Anti-Intimidasi:** Meluluskan akta khusus dengan penalti berat untuk melindungi penduduk daripada ugutan atau paksaan.
- **Tetapkan Pampasan Minimum & Moratorium:** Pampasan mesti berdasarkan ***nilai pasaran penuh ditambah premium gangguan***, dan wujudkan ***moratorium pemilikan*** untuk melindungi pemilik asal.
- **Wajibkan Tempoh Bertenang & Pendengaran Awam:** Mewajibkan "Cooling-Off Period" untuk setiap persetujuan dan mengadakan pendengaran awam serta penilaian impak sosial sebelum sebarang kelulusan.

Syarat 100% persetujuan adalah tidak boleh dikompromi. Pembangunan yang mengorbankan hak asasi, memusnahkan warisan budaya, dan tidak mampan dari segi alam sekitar adalah pembangunan yang gagal. **Dalam realiti semasa Malaysia, 100% persetujuan adalah satu-satunya mekanisme praktikal yang memastikan tiada seorang pun rakyat tertindas.**

Bagi kes-kes luar biasa seperti pemilik meninggal dunia tanpa waris, penyelesaian melalui mahkamah adalah jalan yang sedia ada dan lebih adil. Kami menuntut pihak berkuasa untuk **BERTINDAK BERTANGGUNGJAWAB** dengan mengekalkan dan memperkukuh prinsip ini.

Pertahankan Hak Rakyat!

Pertahankan Rumah Kami!

Pertahankan Prinsip 100%!

Dikeluarkan oleh: **Badan Bertindak Penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (KEP LCF)**

Untuk maklumat lanjut, hubungi: **AJK Media & Literasi Penduduk**

Emel: jbpfkrkep@gmail.com / **Telefon:** 011-54172868